PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 1 bis 11 der BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WB	Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Bau NVO)

1,6	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
0,9	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO)

	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
a	Abweichende Bauweise maximale Länge des Baukörpers = 65 m

ANPFLANZUNG VON BAUMEN UND STRAUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Stadtbildprägende Laubbäume – Erhaltung

Laubbäume – Erhaltung gemäß Baumschutzsatzung

Nadelbäume – Erhaltung gemäß Baumschutzsatzung

Weitere Bäume – Anpflanzung bzw. Erhaltung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG :
TG Tiefgarage

Gebäude vorhanden

Grundstücksgrenze

5 Maßzahl in (m)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 (4) BauNVO)

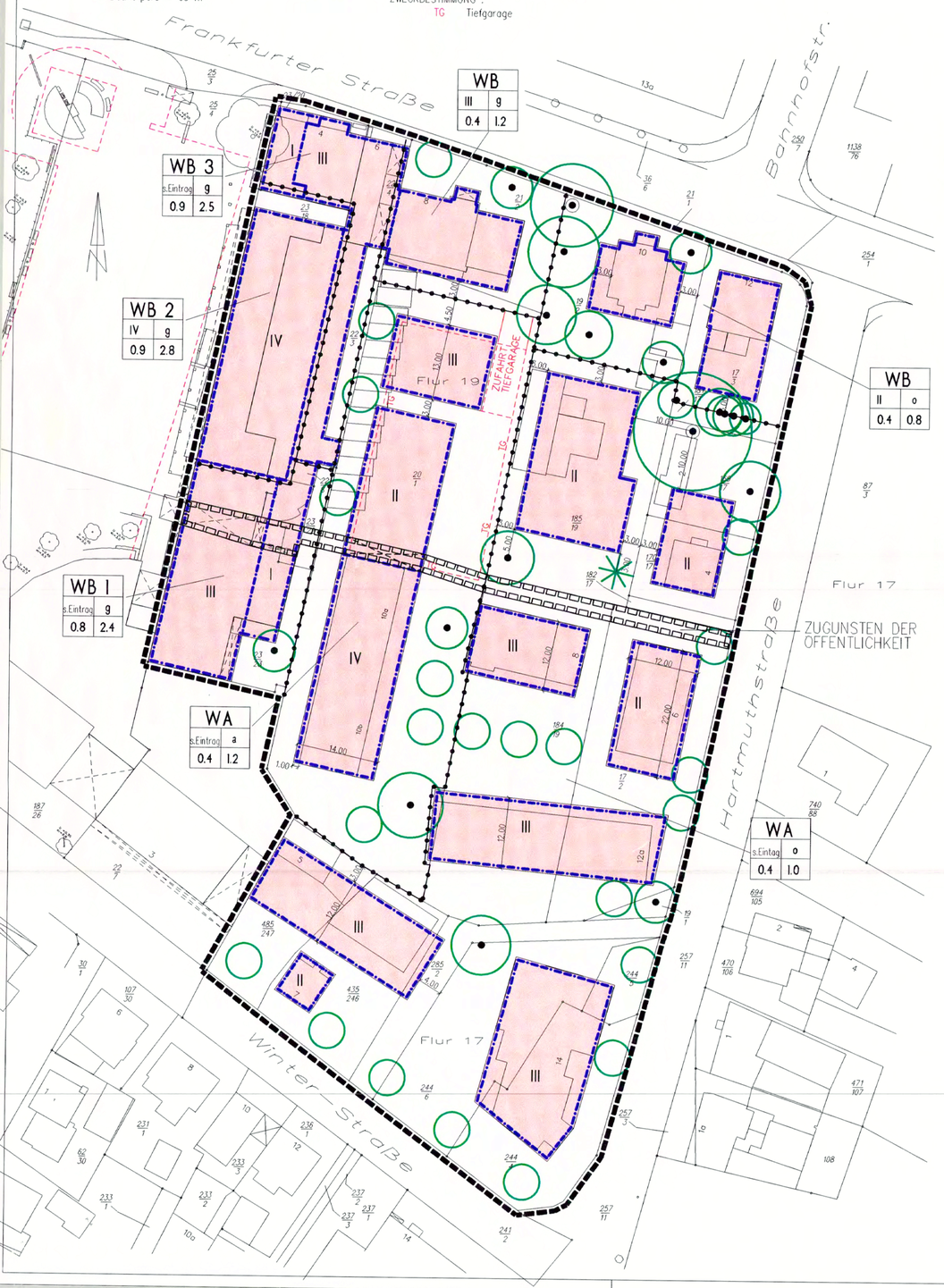
ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

	1
2	3
4	5

1. Art der baulichen Nutzung
2. Geschoßzahl
3. Bauweise
4. Grundflächenzahl
5. Geschoßflächenzahl

Mit Geh,- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 und 6 BauGB)

Durchgang



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1. Nr.1 BauGB)

1.1 In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 In Besonderen Wohngebieten (WB) sind folgende nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

1.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, daß in Allgemeinen Wohngebieten (WA) über dem Erdgeschoß nur Wohnungen zugelassen sind.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, daß in Besonderen Wohngebieten über dem 1.Obergeschoß nur Wohnungen zugelassen sind.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Bau NVO wird festgesetzt, dass in den Besonderen Wohngebieten WB 1, WB 2 und WB 3 im Erdgeschoß nur Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind.

2.0 FLACHEN FUR GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

2.1 Garagen gemäß § 12 BauNVO sind, soweit für sie nicht gesonderte Flächen ausgewiesen sind, außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen.

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Größe von maximal 30 cbm zugelassen. Pro Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage zugelassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

ANPFLANZEN VON BAUMEN UND STRAUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 a und b BauGB)
Die stadtbildprägenden Laubbäume sind zu erhalten und ggf. an derselben Stelle durch dieselbe Baumart zu ersetzen.
Falls Ersatzpflanzungen für gemäß Baumschutzsatzung zu erhaltender Laub- und Nadelbäume notwendig werden, sind diese auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen.
Die im Plan eingetragenen Standorte für Neu- oder Ersatzpflanzungen von Bäumen sind innerhalb des jeweiligen Grundstücks variabel. Dabei sollten jedoch Standorte entlang der Straße oder zur Beschattung befestigter Flächen bevorzugt werden.b
Für die Auswahl der Bäume wird die Liste der vorgeschlagenen Gehölzarten empfohlen.

LISTE DER VORGESCHLAGENEN GEHOLZ-ARTEN

Lateinische Namen	Deutscher Name
Laubbäume	
Aesculus hippocastanum	Roß-Kastanie
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Castanea sativa	EB-Kastanie
Catalpa bignonioides	Gemeiner Trompetenbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Nadelbäume	
Sequoiadendron giganteum	Mammutbaum

HINWEIS BAUMSCHUTZSATZUNG
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich 2 der Baumschutzsatzung vom 11. 12. 2003 der Stadt Kronberg im Taunus.

HINWEIS ZISTERNENSATZUNG
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Zisternensatzung vom 18. 02. 99 der Stadt Kronberg im Taunus.

HINWEIS GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 8 Abs. 1 HBO)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

HINWEIS AUF § 20 DES DENKMALSCHUTZGESETZES
Sollen Bodeneigriffe vorgenommen werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie und Paläontologie zwei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahmen zu verständigen.

HINWEIS VERSICKERUNG
Die Versickerung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei, wenn der Abstand zwischen Versickerungssohle und Grundwasserspiegel mindestens 1,5 m beträgt.
Wird dieser Abstand unterschritten, ist für die Versickerung bei der Unteren Wasserbehörde in Bad Homburg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
In der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes ist das Versickern von Niederschlagswasser, das auf Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließt, verboten.

Der Abstand von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen ist unter Berücksichtigung der Art der Versickerungsanlage und der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Hydrogeologie und der Topographie so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks auszuschließen ist.

HINWEIS GRUNDWASSER
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt in der Schutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlagen "Brunnen I–III am Schafhof der Stadt Kronberg im Taunus, HTK (Verordnung vom 12. Juni 1986, StAnz. Nr. 27/1986, Seite 1381), sowie in der quantitativen Schutzzone C und D des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquelle "Theodorus Quelle" der Firma Kronthal, Mineral- und Heilquellen GmbH, Sitz in Kronberg (Verordnung vom 30.10.1985, StAnz. Nr. 48/85, Seite 2175). Die Verbote und Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind bei Planung und Bauausführung zu beachten.

M. 1:1000 0.0 10 20 M. 1:500 30 40 50

VERFAHREN

1. Aufstellung und Beschlüsse

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 23. 05. 2002 beschlossen. Der Beschluß wurde am 01. 06. 2002 ortsüblich bekanntgegeben.

Stadt Kronberg im Taunus, den 22.07.2005

Der Magistrat
Groote
Erster Stadtrat

2. Beteiligung der Bürger

Die Bürgerbeteiligung gemäß BauGB § 3 (1) erfolgte durch die öffentliche Bürgerversammlung am 21. 01. 2004 und Aushang der Pläne bis zum 04.02.2004 einschließlich.

Stadt Kronberg im Taunus, den 22.07.2005

Der Magistrat
Groote
Erster Stadtrat

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Verbände nach § 29 BNatSchG wurden mit Schreiben vom 01.11.2004 zur Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Kronberg im Taunus, den 22.07.2005

Der Magistrat
Groote
Erster Stadtrat

4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß

Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß vom 23.09.2004 durch die Stadtverordnetenversammlung und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung im amtlichen Verkündigungsorgan vom 06.11.2004 fand die Offenlegung in der Zeit vom 11.11.2004 bis 17.12.2004 statt.

Stadt Kronberg im Taunus, den 22.07.2005

Der Magistrat
Groote
Erster Stadtrat

5. Erneuter Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß

Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß vom 17.03.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 21.05.2005 fand die erneute Offenlegung in der Zeit vom 30.05.2005 bis 13.06.2005 statt.

Stadt Kronberg im Taunus, den 22.07.2005

Der Magistrat
Groote
Erster Stadtrat

6. Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan "Berliner Platz / Hartmuthstaße" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 21.07.2005 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Kronberg im Taunus, den 22.07.2005

Der Magistrat
Groote
Erster Stadtrat

7. Bekanntmachung

Gemäß § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 7 der Hauptsatzung der Stadt Kronberg im Taunus wurde der Bebauungsplan in der Taunuszeitung am 01.10.05 öffentlich bekanntgemacht.
Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Kronberg im Taunus, den 10.10.2005

Der Magistrat
Groote
Erster Stadtrat

Stadt Kronberg im Taunus

Anderung .....

ARCHITEKTEN
STADT PLANER
SÜSS ◦ MERKEL ◦ FROMME ◦ WERNER
ARCHITEKTEN BDA ◦ AKH
PARKSTRASSE 52 65812 BAD SODEN/TS TEL. 06196/28018 FAX 27074

BEARBEITUNG: FROMME / UNVERZART	STAND: 08.2005	
ZEICHEN-DATEI-DC6 134-BP	PEN DATEI 134	

Bearbeitet gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung–BauNVO–) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Bad Soden den 08.08.2005

KRONBERG IM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN "BERLINER PLATZ / HARTMUTHSTRASSE"